

《汕头市金平区 2023 年度土地征收 成片开发方案（第一批）》（草案）

一、概述

（一）编制背景

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）、《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7 号）和《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20 号）要求，结合金平区实际情况，编制《汕头市金平区 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》。

（二）编制原则

- 1、依法依规原则
- 2、保护优先原则
- 3、公共利益原则
- 4、节约集约原则

二、成片开发范围基本情况

本次编制范围为汕头市金平区行政辖区内，共划定 3 个成片开发

范围，总面积为 36.8768 公顷（折合 553.1520 亩），计划实施 3 个征收项目，面积共 23.1842 公顷（折合 347.7630 亩），占成片开发范围面积的比例为 62.87%，符合整个方案拟征收地块面积不低于土地征收成片开发范围面积 60%的要求，实施期限为三年，自 2023 年至 2025 年。

表 1 成片开发范围各片区情况表

序号	片区名称	成片开发范围面积 (公顷)	成片开发范围面积 (亩)	拟征地面 积(公顷)	拟征地面 积(亩)	拟征地面 积占成片开 发范围比例	四至情况
1	莲塘工业园 区片区	2.1110	31.6650	1.2090	18.1350	57.27%	东临潮汕环线高速， 西临山林，南临潮汕 环线高速，北临山林
2	莲塘现代物 流园区片区	33.3519	500.2785	21.1808	317.7120	63.51%	东临农田，西临农 田，南临支路，北临 村居
3	东牛田洋产 城融合示范 区	1.4139	21.2085	0.7944	11.9160	56.19%	东临牛田洋快速通 道，西临鱼塘，南临 农田，北临鮀济南路
合计		36.8768	553.1520	23.1842	347.7630	62.87%	——

三、成片开发的必要性

(一) 有助于汕头市建设新时代富有活力的中国特色社会主义经济特区

2023 年 7 月 4 日，汕头市召开中国共产党汕头市第十二届委员会第六次全体会议。全会指出，在全国上下深入贯彻党的二十大精神的重要时刻，在中国式现代化新征程开局起步的关键节点，习近平总书记亲临广东视察并发表重要讲话、作出系列重要指示，为我们奋进新

征程、推进广东现代化建设指明了前进方向、注入了强大动力。省委“1310”具体部署，贯穿了习近平新时代中国特色社会主义思想和习近平总书记、党中央对广东的战略意图，为全省上下坚持以高质量发展为牵引、奋力在推进中国式现代化建设中走在前列提供了行动方略，为我们全面学习、全面把握、全面落实总书记重要讲话、重要指示精神提供了精准指导。广东省委、省政府坚决贯彻落实习近平总书记的重要指示，明确以汕头市为中心，以汕潮揭临港空铁经济合作区等战略平台为重点，大力培育汕潮揭都市圈，支持汕头市建设新时代富有活力的中国特色社会主义经济特区；广东省委、省政府赋予汕头市部分省级管理权限，明确省域副中心城市的功能定位，部署推动深圳市与汕头市建立“核+副中心”深度协作机制，实现互利共赢，建设高水平开放型经济新体制。面临此重大机遇，汕头市委、市政府提出“工业立市、产业强市”战略部署，重点强化工业用地保障，科学划定工业用地红线，确保工业用地规模，为工业发展提供充足的土地空间，加快产业转型升级，推动经济高质量发展。

（二）推进社会主义现代化的金平实践中展现新作为、开创新局面

2023年3月8日，汕头市金平区第五届人民代表大会第三次会议提出金平区2023年总体要求。要求以习近平新时代中国特色社会主义思想

思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，按照中央经济工作会议和省、市系列重要会议精神，以及区委五届三次全会部署要求，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，更好统筹经济社会发展，更好统筹发展和安全，全面深化改革开放，坚定不移走“工业立市、产业强市”之路，锚定打造产城融合发展示范区目标，推动经济社会平稳健康发展，在推进社会主义现代化的金平实践中展现新作为、开创新局面。

汕头市金平区 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）的实施，既是贯彻落实习近平总书记对广东系列重要会议精神，也是加快构建新发展格局，更好的统筹社会经济发展，对于推进社会主义现代化的金平实践中展现新作为、开创新局面具有重要意义。

（三）有利于整体规划，优化城市发展格局

本成片开发方案中拟安排项目均符合以国民经济和社会发展规划为统领，以空间规划为基础，以专项规划、区域规划为支撑的要求，其定位准确、边界清晰，功能互补、统一衔接，有助于金平区进一步落实总体规划，实现城市高质量发展，拓展城市发展空间，完善城市功能配套，对打造汕头市“省域副中心城市核心区”、落实“做强做优先进制造业、提升发展现代服务业、发展壮大全域旅游产业、因地

制宜发展现代农业”等要求以及全面构建“一带、两廊、三轴、四园区”发展格局有重大意义。

本成片开发方案将3个片区划分为主要三大功能布局分区，包括新能源产业园区、现代物流园区、产城融合示范区。坚持把发展经济着力点放在实体经济上，牢牢把握新一轮科技革命和产业变革，大力实施先进制造业与现代服务业双轮驱动发展战略，推进产业基础高级化、产业链现代化，提高经济质量效益和核心竞争力。

（四）保障重点项目落地，推动重大战略平台建设

本成片开发方案的实施，为金平区的发展预留充足空间。金平区将结合未来产业布局和现有产业基础，以空间层次划分和交通通道布局为依据，以产业质量变革为主线，重点推动产业特色明显、发展要素集聚、互为支撑补充的战略平台建设。成片开发范围内拟打造莲塘工业园区片区、莲塘现代物流园区片区、东牛田洋产城融合示范区，保障金平区重点项目的落地需求，因此亟需编制成片开发方案，集中力量推进重点建设项目提速增效，依据国土空间规划部署和产业发展需要，全力推进产业片区建设和发展。

莲塘工业园区片区充分发挥莲塘工业园的区位优势、资源优势，依托莲塘工业园较成熟的基础设施条件，特别是集中供热供气的优势，打造新能源产业园区，发展先进化工产业，推动产业聚集。

莲塘现代物流园区片区充分发挥潮汕环线高速公路以及毗邻机场、高铁的交通区位优势，发展电商快递、冷链仓储、冷链运输服务等为主导产业，以商贸、仓储、展览等关联产业相配套、以各类电商快递中心、批发交易市场为主的商贸流通产业协调发展的现代产业体系，建设辐射粤东的大型综合物流园区。结合潮汕环线高速口以及沿粤东城际铁路、金凤西路、大学路这三条城市发展轴，发展商贸、仓储、展览等关联产业。

东牛田洋产城融合示范区以“粤东智谷、未来之城”为规划愿景，依托片区的产业、文化、交通、生态优势，布局建设文创园、科创园、人才岛、创智谷和健康岛，有机融合科技研发、高端商务、文化旅游、品质居住等多种城市功能，打造环水见绿的健康之城、聚集混合的智慧之城、便捷高效的交通之城、开放共享的人本之城。

（五）有助于提升城市面貌，开创高质量发展新局面

2023年是金平区加快各个重点项目发展进程的落实年，通过本成片开发方案的实施，坚持城乡统筹、区域协调，突出以人为本、文化传承，强化规划引领管控，健全区域协调发展体制机制，完善新型城镇化方法路径，加快构建科学合理的国土空间布局和支撑体系，建设高品质中心城区。本成片开发方案打造产城融合示范区，通过产业转型升级，改变和优化城市形态，同时也通过城市的优化布局，提升产

业竞争力。促使产业结构、人口结构和城市结构相匹配，提升城市品质，实现高效率、高品质和高质量发展。

（六）带动就业，提升居民幸福指数

本成片开发方案涵盖了莲塘工业园区片区、莲塘现代物流园区片区、东牛田洋产城融合示范区等项目，通过城市开发建设，吸引投资，带动就业。狠抓招商引资工作，聚焦重点产业、重点园区开展精准招商，积极引进高端产业、大型项目落户。同时拓宽市场化就业渠道，促进创业带动就业。落实就业优先政策，做好高校毕业生、退役军人、农民工等重点群体就业工作。成片开发方案划定后将配套 40%以上比例的公益性用地，将推动公益性用地和基础设施用地的建设，改善区域设施服务水平。规划的社会福利用地和文化设施用地，满足了人民群众对于人居生活品质提升的需求。同时，市政道路的配套完善，改善了区域的交通网络，提升了生活便利度与居民满意度，提高城市生活幸福指数。

四、成片开发的主要用途、公益性用地占比及功能布局

（一）主要用途、公益性用地占比

本成片开发方案规划用途主要为一类工业用地、三类工业用地、一类物流仓储兼容商业用地、城市道路用地、二类服务设施用地、防护绿地等，规划通过混合功能的开发模式，全力推进社会主义现代化

的金平实践。

本成片开发方案涉及的基础设施、公共服务以及其他公益性用地面积共 15.2130 公顷（折合 228.1950 亩），占总用地面积的 41.25%。每个片区内公益性用地比例符合自然资源部印发的标准以及广东省相关政策文件的规定。详细占比情况见下表。

表 2 成片开发范围各片区公益性用地占比情况一览表

序号	片区名称	成片开发范围 面积 (公顷)	成片开发范围 面积 (亩)	公益性用地 面积 (公顷)	公益性用地面 积 (亩)	公益性用地 面积占比
1	莲塘工业园区 片区	2.1110	31.6650	0.8616	12.9240	40.81%
2	莲塘现代物流 园区片区	33.3519	500.2785	13.7800	206.7000	41.32%
3	东牛田洋产城 融合示范区	1.4139	21.2085	0.5714	8.5710	40.41%
合计		36.8768	553.1520	15.2130	228.1950	41.25%

（二）功能布局

根据各片区控规单元规划设计方案，本次成片开发范围划分为主要三大功能分区，包括新能源产业园区、现代物流园区、产城融合示范区。

五、拟安排项目及实施计划

本方案拟安排建设项目为 3 个，合计总面积为 23.1842 公顷（折合 347.7630 亩），计划实施时间为 2023-2025 年。具体实施计划内容详下表 3:

表 3 成片开发年度实施计划表

序号	片区名称	开发时序	拟征收面积（公顷）	涉及经联社	年度实施计划
1	莲塘工业园区片区	2023-2025 年	1.2090（折合 18.1350 亩）	鮑莲街道莲风经济联合社	2025 年
2	莲塘现代物流园区片区	2023-2025 年	21.1808（折合 317.7120 亩）	鮑莲街道莲风、莲光、莲美经济联合社	2025 年
3	东牛田洋产城融合示范区	2023-2025 年	0.7944（折合 11.9160 亩）	鮑莲街道天港经济联合社	2025 年
合计	——	——	23.1842（折合 347.7630 亩）	——	——

六、成片开发的可行性

（一）规划衔接情况分析

1、《方案》符合金平区国民经济和社会发展规划“十四五”规划和金平区 2023 年国民经济和社会发展规划的要求。

2、《方案》成片开发范围均位于汕头市国土空间总体规划确定的城镇建设用地规模范围内。

（二）政策符合情况分析

1、不涉及占用永久性基本农田和生态保护红线。

2、各片区公益性用地占比均大于 40%。

3、拟征收地块面积占比大于 60%。

七、成片开发的效益评估

（一）土地利用效益评估

本成片开发方案以重点项目为契机，以落实新发展理念，推动高质量发展为总目标，与国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划

充分衔接，明确金平区在“十四五”规划期间的发展重点，统筹谋划，提高集约土地、高效用地水平。

（二）经济效益评估

本成片开发方案的落实，将为金平区的发展预留充足空间，落实产业强区“头等工作”，优化土地合理布局，为金平区带来一定经济效益。

（三）社会效益评估

本成片开发方案可实现新能源产业园区、现代物流园区、产城融合示范区三大功能，通过城市开发建设，吸引投资，带动就业。同时重点推进产业园发展，优化产业结构和空间布局，结合政策红利，吸引企业入驻发展，带动地方人才市场，产生更多的就业机会，缓解本地居民就业压力，提高当地居民收入水平。

成片开发方案实施后，配套 40%以上比例的公益性用地，将推动公益性用地和基础设施用地的建设，改善区域设施服务水平。市政道路的配套完善，将改善区域的交通网络，提升生活便利度与居民满意度。

（四）生态效益评估

本成片开发方案实施后，新增防护绿地，有利于减少灰尘和噪声污染，营造良好的环境，统筹推进山、水、林、田、海生态的保护，

提升生态环境质量。发展绿色经济、统筹兼顾城市发展和生态保护，综合决策，合理开发。

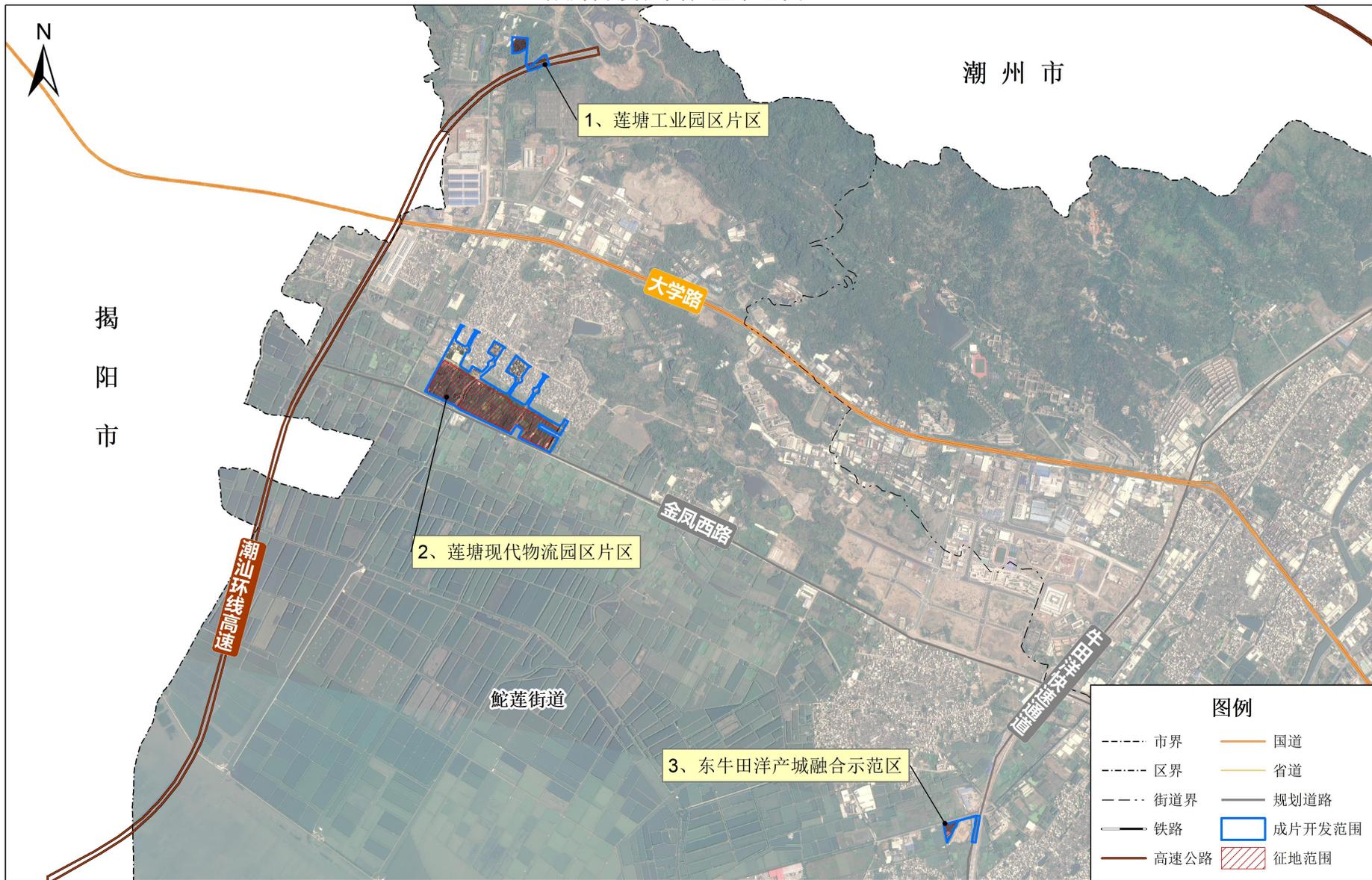
八、结论

综上所述，《汕头市金平区 2023 年度土地征收成片开发方案（第一批）》草案符合《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7号）和《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》（粤自然资发〔2021〕20号）的相关要求。

《方案》可按规定报上级审批后组织实施。

汕头市金平区2023年度土地征收成片开发方案（第一批）

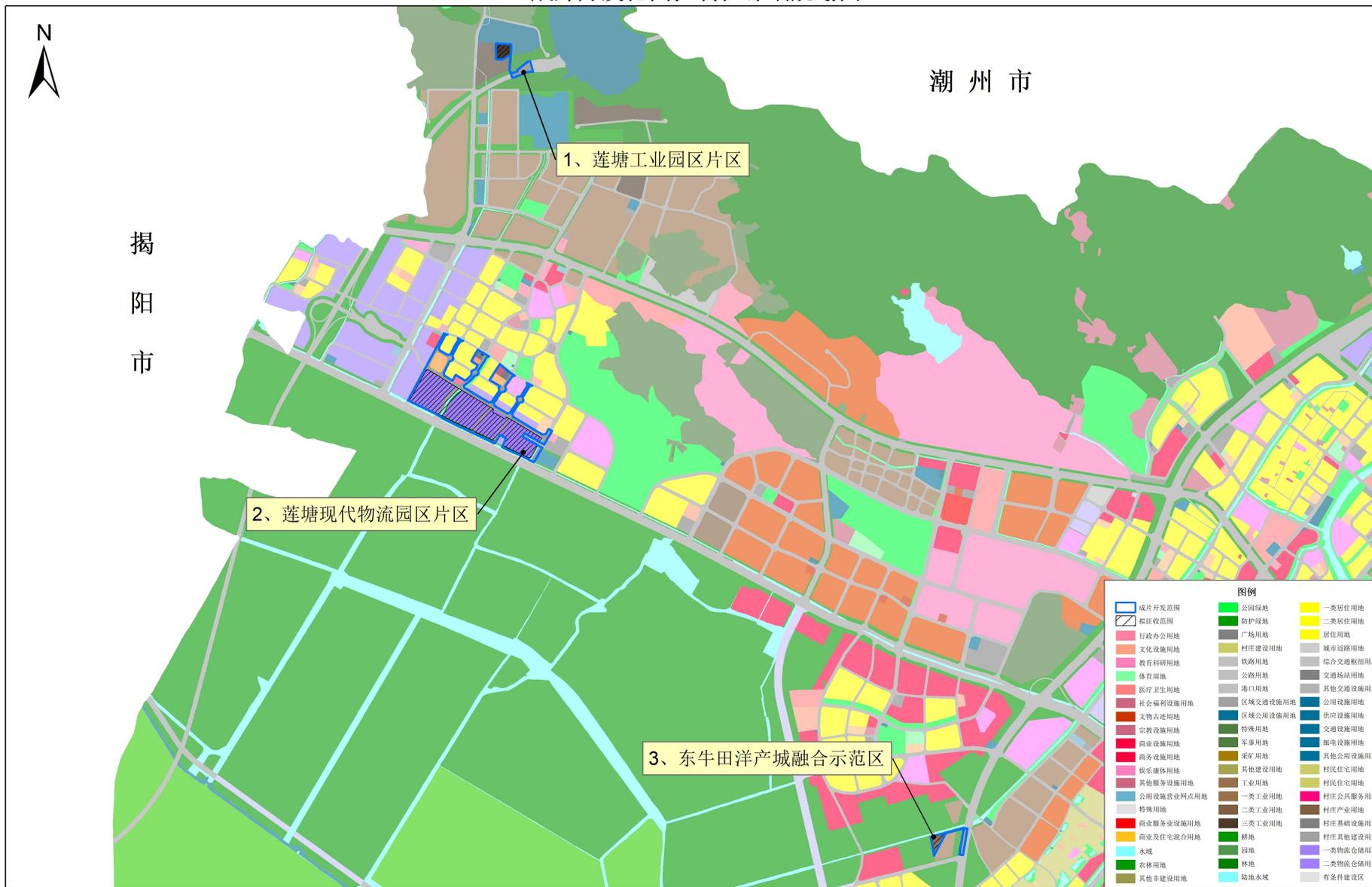
成片开发范围位置示意图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 500 1,000 2,000 米

汕头市金平区2023年度土地征收成片开发方案（第一批） 成片开发范围控制性详细规划图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 500 1,000 2,000
米